

COMMUNE DE SAINT-SORNIN (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 13/10/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2021
Monsieur le Maire*



Table des matières

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES.....	11
LA ZONE Ua et le secteur Uap	13
LA ZONE Ub et les secteurs Ubp,Ube, Ubh et ubx	35
LA ZONE Ux.....	65
LA ZONE AU	79
LA ZONE A et les secteurs Ap et AL	93
LA ZONE N et les secteurs Nb, Nc, Ne, NL ET Nt	113
ANNEXES.....	139
ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEURS - CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON	141
ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES.....	143
ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS EN ZONES SUBMERSIBLES – CARTES ET PRESCRIPTIONS PAC 2016	145
 ANNEXE 3a –CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES-OLERON	

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-SORNIN.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

Zones et secteurs	définition	Précisions destinations
Ua	Centre bourg	<i>Habitat Activités sans nuisances Equipements d'intérêt collectif</i>
Uap	Secteur de requalification urbaine – îlot rue du Grand Fief/rue de la Seigneurie	<i>Habitat Aire de stationnement</i>
Ub	Extensions urbaines centre bourg (habitat)	<i>Habitat prioritaire Activités sous conditions</i>
Ubp	Extensions urbaines centre bourg (avec OAP)	<i>Habitat prioritaire</i>
Ubh	Hameaux résidentiels de Saint Nadeau, Thoriat, Bien Assis	<i>Extension des habitations existantes, annexes</i>
Ube	Secteur d'équipements d'intérêt collectif du centre bourg	<i>Equipements d'intérêt collectif</i>
Ubx	Secteur industriel – artisanal existant à l'est du bourg	<i>Extensions et mises aux normes des bâtiments (industriels, entrepôts) existants et dépôts de matériaux liés et nécessaire à l'activité</i>
Ux	Zone d'activités industrielles	<i>Activités industrielles, commerce, entrepôts et dépôts associés (liés et nécessaires à l'activité)</i>

Zones et secteurs	définition	Précisions destinations
AU	Zone à urbaniser avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	<i>Habitat prioritaire Equipements d'intérêt collectif</i>
A	Zone agricole Ecartés bâtis	<i>Agricole Extensions de bâtiments Annexes maîtrisées</i>
AL	Secteur d'hébergement touristique	<i>Hébergement touristique maîtrisé</i>
Ap	Secteur agricole paysager, « tampon »	<i>Secteur agricole non constructible</i>
N	Zone naturelle	<i>Aménagements et installations agricoles et de valorisation du site</i>
Nb	Secteur de valorisation touristique de Broue et de la Mauvinière	<i>Aménagements et destinations propres à la valorisation touristique et à l'accueil du public</i>
Ne	Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif	<i>Equipements d'intérêt collectif</i>
NL	Secteur d'hébergement touristique	<i>Hébergement touristique de plein air</i>
Nc	Zones d'exploitations de carrières (Cadeuil, Gratte Chat)	<i>Industrie (activité extractive, bâti associé) (stecal)</i>
Nt	Secteur du stand de tir	<i>Loisirs – constructions et aménagements liés et nécessaires au stand de tir (stecal)</i>

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier et touristique
10. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
14. Salles d'art et de spectacles
15. Équipements sportifs
16. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

17. Industrie
18. Entrepôt
19. Bureau
20. Centre de congrès et d'exposition

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers :**
 - o Le patrimoine bâti, murs et détails architecturaux
 - o Cabanes pastorales
 - o Les espaces verts protégés
 - o Une clôture végétale à créer ou à requalifier
 - o Les liaisons douces piétons et/ou vélos à maintenir, à créer ou à renforcer
 - o Les alignements d'arbres
 - o Les arbres
- Au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments protégés pour des motifs d'ordre paysager et écologique :**
 - o Les haies
- Au titre de l'article L.111.6 du code de l'urbanisme, **les bandes de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation : RD 728 et RD 733**
- **Le périmètre de zone submersible PAC 2016**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières.

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) :

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démolé ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC)

Articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 9 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 10 : Périmètres archéologiques

- **Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :**
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :**
« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, constructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».
- **La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance,** protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour

quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».
 - Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :
Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.
« Art. 1er – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »
Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.
- **Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites)** :
Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES

Zone Ua et secteur Uap

LA ZONE Ua ET LE SECTEUR UAp

Définition de la zone

La zone Ua correspond au centre bourg ancien

Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

A l'intérieur de cette zone, les terrains non bâtis repérés au plan sont à protéger et rendus inconstructibles.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.

*Elle comporte **un secteur UAp** à requalifier sous la forme d'un projet d'ensemble (mutations d'un îlot bâti) à l'angle des rue du Grand Fief et de la Seigneurie.*

Objectifs :

Le règlement de la zone vise

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces...)
- à préserver le patrimoine urbain et architectural
- de protéger des espaces de jardins au sein du village ancien

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement, en intégrant la préservation des vues sur le site classé.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

En zone Ua et secteur Uap :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Le logement et l'hébergement en secteur Uap

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique de plein air

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Entrepôt
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits, dans la zone Ua et TOUS secteurs:

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

Zone Ua et secteur Uap

- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Les aménagements de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les emprises fixées dans les trames d'espaces verts protégés (article L 151-19 du CU) doivent être respectées : dispositions de l'article Ua I-1.

1.2. Hauteur maximale

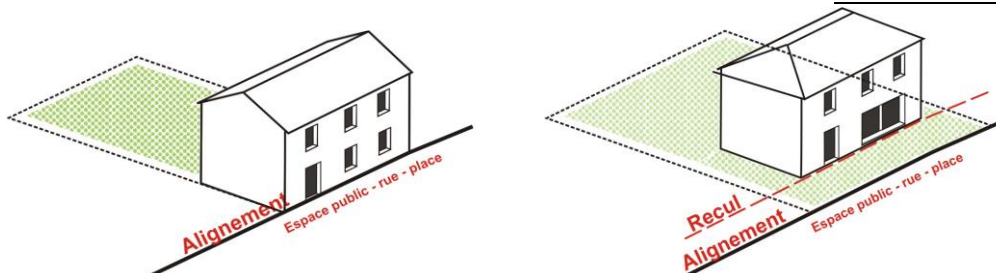
1 - Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

2 - En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Schémas illustratifs



En zone Ua :

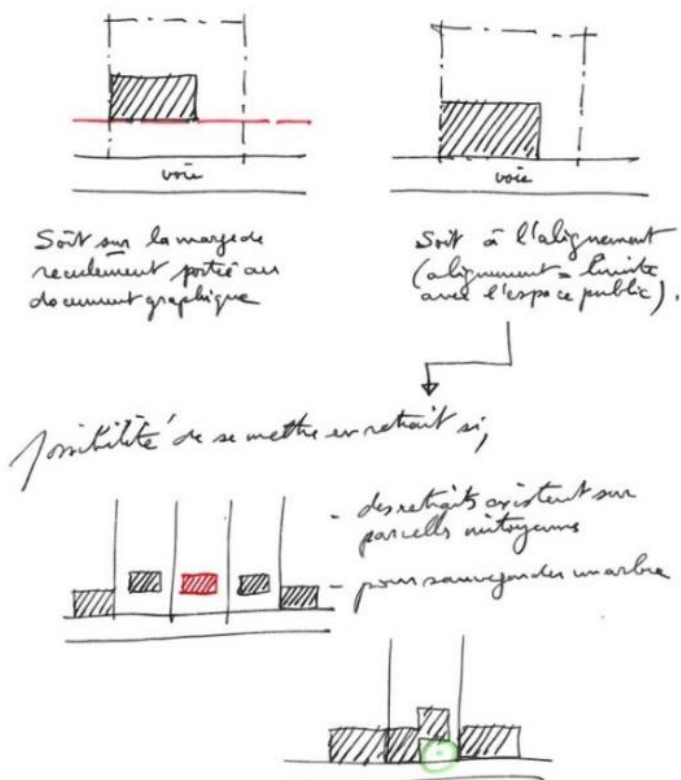
1 - Les constructions nouvelles principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

2 - Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ;

Zone Ua et secteur Uap

- lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait : dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades ; ce retrait ne pourra pas être supérieur à 5,00 mètres
- lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments paysagers ou patrimoniaux protégés (identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU) ;



illustration

- les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement)
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant.

En secteur Uap :

Les constructions principales doivent :

- être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées
- respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

En zone Ua et secteur Uap :

1- Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues).

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété en respectant un recul maximum de 5 m..

Zone Ua et secteur Uap

2-Les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

3 - Les constructions annexes, abris de jardins notamment peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à 3 mètres.
2. Toutefois, ces normes peuvent être différentes pour :
 - a) les extensions et annexes à l'habitation implantées à plus de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 6 mètres. Dans ce cas, une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respectée.
 - b) les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1,50 mètre de la limite séparative ;
 - c) les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 1,50 m minimum ;
 - d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
 - e) pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques

Ua II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,*

Zone Ua et secteur Uap

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.
Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Recommandations :

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

f) Pour les isolations par l'extérieur, les panneaux extérieurs devront être enduits (le bardage bois est interdit)

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Recommandations :

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées en murs pleins en moellons, suivant les dispositions traditionnelles

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur.

Les portails et portillons seront en métal dans le cadre de murs bahuts, de même type que la partie en claire-voie.

Pour les autres murs ils pourront être en bois peint, ou métal peint.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail.

- En limite séparative :

Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ua II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents :Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, en privilégiant la pose sur un pan complet de toiture.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

Sur les autres immeubles l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

b) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit, si visible depuis l'espace public et/ou si inscrit dans des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

Il peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés et les constructions neuves, le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les plantations devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales (voir annexe 1 au règlement).

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés portés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles depuis l'espace public.

A l'intérieur des espaces verts protégés :

- les constructions et aménagements autorisés, limités-conditionnés sont précisés à l'article Ua I-1

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les arbres identifiés sur le document graphique réglementaire portés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus, sauf contrainte sanitaire.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au présent document.

Les haies identifiées sur le document graphique réglementaire au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire ou pour la mise en œuvre d'un programme de gestion du marais portée par les structures Natura 2000 ou la collectivité.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

Ua II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.

Sont exigées au minimum, pour les constructions à usage de :

Habitation	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les liaisons douces piétons et / ou vélos figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

En secteur Uap :

- les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

Ua-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être préférentiellement souterrains.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE Ub ET LES SECTEURS UbP,Ube, Ubh ET Ubx

Définition de la zone

La zone Ub correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, en frange du bourg ancien.

La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les conditions d'urbanisation de ces zones et secteurs sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux OAP sectorielle du Grand Fief (Ubp) et thématiques n°B2 et B3 (Ubp).

La zone Ub comporte :

- *un secteur Ubp, destiné à l'accueil de logements, avec OAP (Grand Fief)*
- *un secteur Ube, destiné aux équipements d'intérêt collectif du bourg*
- *un secteur Ubx, secteur artisanal existant à l'est du bourg*
- *un secteur Ubh sur les hameaux résidentiels de Saint Nadeau, Thoriât et Bien Assis*

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise :

- à privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- à requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- à prendre en compte l'îlot d'équipements du bourg (salle des fêtes, parking...)
- à prendre en compte et requalifier les abords du secteur artisanal/industriel à l'est du bourg
- à maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts bâtis

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Zone Ub et secteurs UbP, UBe, Ubh et Ubx

zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

En zone Ub :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail :
 - Les constructions d'une surface de vente supérieure à 100 m² ; cette surface maximale ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement d'une construction existante
 - l'extension de plus de 80 m² d'emprise au sol d'une activité existante
- Restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie, sauf une extension unique des constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que la nature et l'importance soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendants de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ubp :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendants de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ube :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Sans objet.

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ubh :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, sauf :
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le respect des dispositions de l'article Ub-II-1
 - les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
- L'hébergement,

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Le commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf celles aménagées dans des bâtiments existants
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie, sauf une extension unique des constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que la nature et l'importance soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ubx :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie : sauf l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante
- Entrepôt : sauf l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

2. Sont également interdits, dans la zone Ub et TOUS secteurs:

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions qui s'en rapproche le plus.

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux **sauf en secteur Ubx, s'ils sont liés et nécessaires à l'activité en place et à condition d'être masqués et intégrés au site**
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation, **sauf extension des activités en secteur Ubx**

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

En zone Ub :

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

En secteur Ubx :

- les aires de stockage ou de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

En secteurs Ubp, Ube et Ubh :

Sans objet.

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

. Dans les zones soumises au risque submersion :

- Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter les dispositions du PAC « risques naturels » submersion 2016 annexé au présent règlement (annexe 3).

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone Ub et secteur Ubp :

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie des terrains.

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

Pour les sous destinations suivantes, sous réserve du respect de l'article Ub.1.1 :

Sous destinations	Emprise au sol maximale / surfaces maximales
Artisanat et commerce de détail	100 m ² de surface de vente (cette surface maximale ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement d'une construction existante) 80 m ² d'extension d'emprise au sol d'une activité existante
Bureaux	50 m ²
Industrie	40 m ² (en extension uniquement)

Les emprises fixées dans les trames d'espaces verts protégés (article L 151-19 du CU) doivent être respectées : dispositions de l'article Ub I-1.

En secteur Ube :

Sans objet.

En secteur Ubh :

- Dans le cas d'extension des habitations existantes :
 - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.
 - quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

– Pour les constructions annexes :

- l’emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 8 m² par bâtiment.
- le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 60 m² maximum.

- Pour les sous destinations suivantes, sous réserve du respect de l’article Ub.1.1 :

Sous destinations	Emprise au sol maximale / surfaces maximales
Industrie	40 m ² (en extension uniquement)

En secteur Ubx :

L’extension des constructions existantes est limitée à 20 % de l’emprise au sol initiale des constructions.

1.2. Hauteur maximale

En zone Ub et secteurs Ubp, Ube et Ubx :

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut sans dépasser 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d’un seul niveau et d’une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l’exigent.

En secteur Ubh :

Dans le cas d’extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l’habitation existante.

Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

1.3. Implantations

En zone Ub :

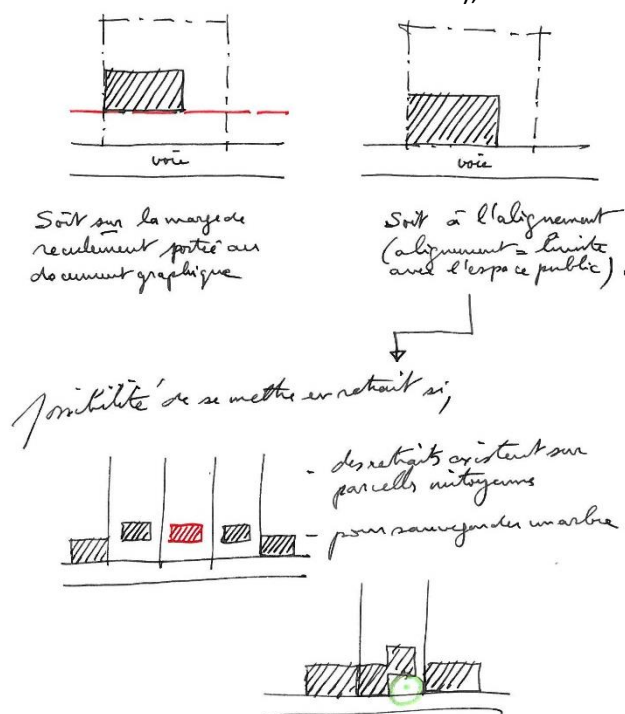
Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1. Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ; dans ce cas les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines
- lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait. Dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades ;
- lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments paysagers ou patrimoniaux protégés (identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU);



illustration

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

- les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement) ;
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant.

Les garages, construction annexes, doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de la construction existante
- Soit en fond de jardin (en respectant les dispositions propres à la trame d'espaces verts protégés identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L 151-19 du CU)

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

En outre :

- les faîtages de toitures parallèles à la voie sont à privilégier.
- Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).
- Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative

Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

En secteur Ubp :**Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation**

1. Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :
 - Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
 - soit dans le prolongement des murs de clôture,
 - soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement
2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
2. Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives.
3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

En secteur Ube :**Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait de 5 m minimum depuis l'alignement
- soit en continuité de l'implantation des constructions existantes

Implantations par rapport aux limites séparatives

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

En secteur Ubh :**Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation****Dans le cas d'extension des habitations existantes :**

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans le prolongement des murs de clôture
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement

Les constructions annexes :

Les garages, construction annexes, doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de la construction existante
- Soit en fond de jardin

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

Implantations par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

En secteur Ubx :**Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation**

Sans objet.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, en tout point, à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

Ub II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 151-19 du C. de l'U.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Recommandations :

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.
Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

2.1 - Dans la zone Ub et tous secteurs :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

2.2 – Dans la zone Ub et les secteurs Ubp et Ubh.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons, suivant les dispositions traditionnelles
 - en parpaings enduits (enduits à base de chaux, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
 - en murs bahuts avec un soubassement en pierre de taille ou parpaings enduits 0,60 à 0,90 m maximum dont le couronnement sera en pierre de taille ; le soubassement sera surmonté d'une grille, dispositif à claire voie en métal peint (ton soutenu)
- Le tout avec une hauteur de 1,80 m maximum, ou supérieur si ce mur est en continuité avec un mur existant plus haut.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur.

Les portails et portillons seront en métal dans le cadre de murs bahuts, de même type que la partie en claire-voie.

Pour les autres murs ils pourront être en bois peint, ou métal peint.

Les panneaux rigides métalliques sont interdits.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail.

- En limite séparative :

Leur hauteur sera limitée à 1,50 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

De plus,

- **au niveau de la légende « clôture végétale à créer ou à requalifier »** portée au plan de zonage, la clôture en limites de zone A doit être végétale. L'aménagement d'une haie bocagère dense et permettant de masquer les constructions et installations, dépôts et de requalifier l'entrée de village sud-est est imposé.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ub II-3, 6° doivent être respectées.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

2.3 – Dans le secteur Ubx :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Au niveau de la légende « clôture végétale à créer ou à requalifier » portée au plan de zonage, la clôture en limites de zone A doit être végétale.

L'aménagement d'une haie bocagère dense et permettant de masquer les constructions et installations, dépôts et de requalifier l'entrée de village sud-est est imposé.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, en privilégiant la pose sur un pan complet de toiture.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

Sur les autres immeubles l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Leur installation en toiture de bâtiments est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

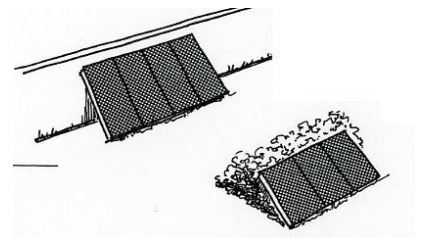


Schéma illustratif

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx



Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



Schéma illustratif

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, ...) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

b) Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit, si visible depuis l'espace public et/ou si inscrit dans des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

Il peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs,

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés et les constructions neuves, le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

En zone Ub et secteur Ubx :

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles depuis l'espace public.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : les constructions et aménagements autorisés, limités-conditionnés sont précisés à l'article Ub I-1.

En secteurs Ube et Ubh :

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les plantations et espaces verts devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales et diversifiées.

En zone Ub et secteur Ubp :

Les arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus, sauf contrainte sanitaire.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Des préconisations concernant ces essences sont annexées au présent document.

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Des préconisations concernant ces essences sont données en annexe au présent document.

Les haies portées au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire ou pour la mise en œuvre d'un programme de gestion du marais portée par les structures Natura 2000 ou la collectivité.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou

zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

Ub II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En zone Ub et secteur Ubx :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

En zone Ub et secteur Ubp :

Sont exigées au minimum, pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

En secteurs Ube et Ubh :

Sans objet

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les liaisons douces piétons et / ou vélos figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ub-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être préférentiellement souterrains.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

zone Ub et secteurs Ubp, UBe, Ubh et Ubx

LA ZONE Ux

Définition de la zone

La zone Ux correspond à la zone d'activités industrielles de Cadeuil.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement du site d'activités.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, sauf logements de fonction nécessaires à la surveillance et à la gestion des activités industrielle du site, inscrits dans les bâtiments existants
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf ceux directement liés et nécessaires à l'activité industrielle
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Entrepôts, sauf ceux directement liés et nécessaires à l'activité industrielle

Zone Ux

- Bureaux, sauf ceux directement liés et nécessaires à l'activité industrielle
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

. Les dépôts et stockages de matériaux et de déchets sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire est fixée à 30% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage de logements est limitée aux emprises des constructions existantes.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîtage.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Aucune construction ne peut s'implanter à moins 75 mètres de l'axe de la RD 733.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être à 10 mètres au moins de cette limite.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Ux II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 151-19 du C. de l'U.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Brique :

Les bâtiments construits en briques prévue pour être apparente peuvent être restaurés ou ravalés en laissant apparaître l'élément brique.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %, sauf impossibilité technique liée à l'activité notamment. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

MENUISERIES EXTERIEURES

Constructions à usages d'habitation :

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et le site.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

1 - Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades de ton « blanc pur » et matériaux réfléchissants.

2 - Les couvertures :

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle.

Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Des dispositions différentes pourront être adoptées :

- dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).
- dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres : verre ou matériau translucide.

Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

3 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être de hauteur inférieure à 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit de murs enduits,
- soit de haies denses taillées, plantées derrière un grillage, sans adjonction d'éléments ou panneaux (notamment panneaux métalliques ou plastique, colorés).
- Soit de panneaux grillagés avec un éventuel soubassement

4 - Panneaux solaires :

Ils devront soit être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

5. Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

6 - Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

7 - Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

Ux II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec

les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

LA ZONE AU

Définition de la zone

La zone AU correspond aux zones à urbaniser :

- Zone du Fief Gros Jean
- Rue du Grand Fief

Objectifs :

La zone AU est destinée à l'accueil de nouvelles habitations prioritairement.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendants de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs

Zone AU

- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. Les constructions à usage d'habitation, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 6 lots minimum sous réserve :
- qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
- qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que:

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone AU

CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie des terrains.

L'emprise au sol des bureaux est limitée à 50 m².

Les emprises maximales fixées dans les trames d'espaces verts protégés (article L 151-19 du CU) doivent être respectées : dispositions de l'article AU I-1.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut sans dépasser 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1. Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :
 - Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
 - soit dans le prolongement des murs de clôture,
 - soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement
2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

Implantations par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
2. Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives.
3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

AU II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

Zone AU

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair. Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

CLOTURES

Recommandations : les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons, suivant les dispositions traditionnelles
- en parpaings enduits (enduits à base de chaux, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts avec un soubassement en pierre de taille ou parpaings enduits 0,60 à 0,90 m maximum dont le couronnement sera en pierre de taille ; le soubassement sera surmonté d'une grille, dispositif à claire voie en métal peint (ton soutenu)
Le tout avec une hauteur de 1,80 m maximum, ou supérieur si ce mur est en continuité avec un mur existant plus haut.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur.

Les portails et portillons seront en métal dans le cadre de murs bahuts, de même type que la partie en claire-voie.

Pour les autres murs ils pourront être en bois peint, ou métal peint.

Les panneaux rigides métalliques sont interdits.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail.

- En limite séparative :

Leur hauteur sera limitée à 1,50 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article AU II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, en privilégiant la pose sur un pan complet de toiture.

Capteurs solaires photovoltaïques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Leur installation en toiture de bâtiments est admise sous les conditions suivantes :

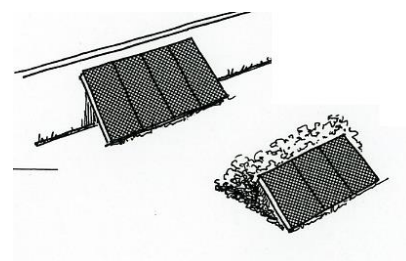
- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



Zone AU



Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, ...) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Zone AU

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés identifiés sur le document graphique réglementaire doivent être maintenus.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles depuis l'espace public.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

A l'intérieur des espaces verts à protéger identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : les constructions et aménagements autorisés, limités-conditionnés sont précisés à l'article AU I-1.

Les haies portées au plan doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

AU II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Sont exigées au minimum, pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les liaisons douces piétons et / ou vélos figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le

rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

En zone AU, l'aménagement de la zone sera conditionné à la présence ou à la création d'un exutoire pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE A ET LES SECTEURS Ap et AL

Définition de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole paysager, « écrin » autour du bourg
- un secteur AL, STECAL destiné aux activités d'hébergement (gites, cabanes dans les arbres)

Les dispositions réglementaires relatives aux secteurs submersibles s'appliquent : annexe 4 du règlement, PAC 2016 (études PPRN du Bassin de la Seudre et des marais de Brouage).

Objectifs :

Le règlement de la zone A et secteurs vise :

- à favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- à préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords du bourg (Ap)
- à prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)
- à prévoir le développement mesuré des logements et de l'hébergement touristique permettre le confortement de l'accueil touristique et la diversité de l'offre d'hébergement (stecal AL),

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

A I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

En zone A :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Le logement de l'exploitant agricole si nécessaire à l'exploitation, sauf si l'habitation est implantée :
 - soit en continuité de bâtiments existants,
 - soit en s'insérant dans le site (article A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions)
 - dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans la destination « habitation » :

- Le logement, sauf :
 - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le respect des dispositions de l'article A-II-1 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Le commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Zone A et secteurs AL et Ap

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur AL :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Le logement sauf :
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes dans le respect des dispositions de l'article A-II-1
 - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique sauf constructions démontables ou de type « cabanes dans les arbres »
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ap :

Dans la destination « exploitation agricole et forestière » :

- Les exploitations agricoles, sauf installations techniques démontables
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Le logement, sauf :
 - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le respect des dispositions de l'article A-II-1 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Le commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Y sont admises sous conditions :

A condition que ces constructions ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- les installations techniques agricoles démontables
- les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants générant une augmentation des limites des volumes existants avant la destruction
- la modification des bâtiments existants

Zone A et secteurs AL et Ap

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants

En zone A et secteurs AL et Ap :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les installations aux habitations

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

En zone A uniquement :

. Les activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

. Dans les zones soumises au risque submersion :

- Les dispositions réglementaires relatives aux secteurs submersibles s'appliquent : annexe 4 du règlement, PAC 2016 (études PPRN du Bassin de la Seudre et des marais de Brouage).

En zone A et secteurs :

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie
- et sous réserve d'absence d'incidences sur les milieux et notamment les zones humides.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

A-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone A et secteurs AL et Ap

CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone A et secteur Ap :

- L'emprise au sol des nouvelles habitations (logements agricoles) est limitée à 120 m² en zone A
(sans objet en secteur Ap)
- Dans le cas d'extension des habitations existantes :
 - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.
 - quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.
- Pour les constructions annexes :
 - l'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par bâtiment.
 - pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 8 m² par bâtiment.
 - le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 60 m² maximum.

En secteur AL :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50 m².

1.2. Hauteur maximale

En zone A et secteur Ap :

- 1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).
- 2/ Par rapport à la configuration naturelle du sol la hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaire à un siège d'exploitations agricole ne peut excéder 7 m au faîtage.

Zone A et secteurs AL et Ap

3/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

4/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

5/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteur AL :

La hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

Pour les cabanes dans les arbres : la hauteur devra permettre au projet de s'insérer dans l'environnement existant, adapté au port et à la nature de l'arbre

1.3. Implantations

En zone A et secteurs AL et Ap :

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes

Les constructions annexes :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone A et secteur Ap :

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées :

- soit dans le prolongement des façades existantes
- soit à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Zone A et secteurs AL et Ap

En secteur AL :

Les constructions doivent être implantées en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

A II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des

Zone A et secteurs AL et Ap

volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé : le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et le site.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.
Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a/ Sont interdits :

- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- . l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces, sauf pour les bâtiments agricoles.
- . les bâtiments préfabriqués légers sont interdits, sauf pour les constructions purement agricoles. Au-dessus de 4,00 mètres, les façades devront être revêtues d'un bardage de bois ou équivalent, sauf impossibilité technique.

b/ Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs du ton du matériau employé, et arasés au nu de ce matériau.

Zone A et secteurs AL et Ap

Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

d) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

e) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

f) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

g) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

g) Pour les isolations par l'extérieur, les panneaux extérieurs devront être enduits (le bardage bois est interdit)

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les sens de faitage des bâtiments agricoles doivent respecter le sens dominant des toitures existantes.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Zone A et secteurs AL et Ap

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

Dans le secteur Ap ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- haie de type bocagère
- mur plein en continuité de clos ou, murs pleins existants

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- par des murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum s'ils sont en continuité de clos ou murs pleins existants
- ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives, sans soubassement maçonné visible.
- ou de piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Les enduits seront de même nature et même aspect que ceux des murs de la construction principale.

Dans tous les cas, les types de clôtures d'aspect :

- . tôle ondulée,
 - . Fibrociment,
 - . les clôtures faussement "décoratives"
- sont interdits.

Zone A et secteurs AL et Ap

- En limite séparative :

Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Dans la zone A et tous les secteurs :

Les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents :**Les édifices techniques:**

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**Zone A et secteurs AL et Ap**

a) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, en privilégiant la pose sur un pan complet de toiture.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

Sur les autres immeubles l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Leur installation en toiture de bâtiments est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol est autorisée si elle n'est pas visible depuis l'espace public. Elle ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

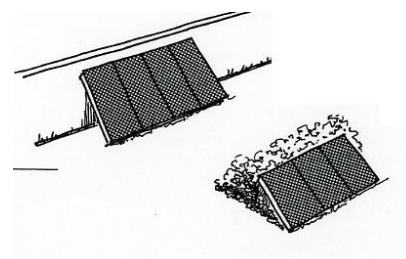


Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



Schéma illustratif

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Zone A et secteurs AL et Ap

Toute autre technologie innovante (membrane, ...) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

b) Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

La végétation d'arbres repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Les arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus, sauf contrainte sanitaire.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Des préconisations concernant ces essences sont annexées au présent document.

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Zone A et secteurs AL et Ap

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.
Des préconisations concernant ces essences sont données en annexe au présent document.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire ou pour la mise en œuvre d'un programme de gestion du marais portée par les structures Natura 2000 ou la collectivité.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

A II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone A et secteurs AL et Ap

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

A-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Aucun accès direct individuel n'est autorisé sur la RD728.

Les liaisons douces piétons et / ou vélos identifiées sur le document graphique règlementaire doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec

Zone A et secteurs AL et Ap

les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

LA ZONE N ET LES SECTEURS Nb, Nc, Ne, NL ET Nt

Définition de la zone

N	Zone naturelle
Nb	Secteur de valorisation touristique de Broue et de la Mauvinière (STECAL)
Ne	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (STECAL)
NL	Secteurs d'hébergement touristique de plein air (STECAL)
Nc	Zones d'exploitation de carrières : Cadeuil, Gratte Chat
Nt	Secteur du stand de tir (STECAL)

Les dispositions réglementaires relatives aux secteurs submersibles s'appliquent : annexe 4 du règlement, PAC 2016 (études PPRN du Bassin de la Seudre et des marais de Brouage).

Objectifs :

Le règlement de la zone N vise à :

- préserver et requalifier les espaces et interfaces entre le bourg aggloméré et les espaces agricoles et naturels
- prendre en compte les usages et activités existants sur des secteurs de taille et de capacité limitée, délimités au sein de la zone N : cimetière et terrain de sport, carrières, campings, stand de tir, Broue et la Mauvinière

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

N I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes:

En zone N :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Sans objet

Dans la destination « habitation » :

- Logement, **sauf l'extension des habitations existantes et annexes**, dans le respect des dispositions de l'article N II-1
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

En secteur Nb :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, **sauf l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et annexes dans le respect des dispositions de l'article N-II-1**
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public, **sauf ceux liés à la valorisation touristique de Broue et de la Mauvinière**

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie sauf activités liées et nécessaires à l'exploitation de carrière
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

En secteur Nc :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie **sauf activités liées et nécessaires à l'exploitation de carrière**
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

En secteur Ne :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Autres équipements recevant du public, **sauf ceux liés et nécessaires aux équipements sportifs et d'intérêt collectif**

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

En secteurs NL :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, **sauf ceux directement liés et nécessaire à l'activité de camping**
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique **de type hôtelier**
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, **dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances**
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs, **sauf ceux directement liés et nécessaire à l'activité de camping**
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cinéma

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

En secteur Nt :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs, **sauf ceux liés et nécessaires aux activités de stand de tir**
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits dans toute la zone N et secteurs Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants en zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt:

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux **sauf en secteur Nc pour les matériaux liés à l'activité de carrière**
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

- Les aires de stationnement de camping-cars **sauf en secteur NL**
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers, **sauf en secteur Nc**
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation, **sauf en secteur Nc et secteur Nt.**

3. A l'intérieur des espaces verts à protéger identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Toutes les constructions et aménagement sont interdits

4. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

et sous réserve d'absence d'incidences sur les milieux et notamment les zones humides.

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Les dispositions réglementaires relatives aux secteurs submersibles s'appliquent : annexe 4 du règlement, PAC 2016 (études PPRN du Bassin de la Seudre et des marais de Brouage).

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone N :

- Dans le cas d'extension des habitations existantes :
 - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.
 - quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.
- Pour les constructions annexes :
 - l'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 8 m² par bâtiment.
 - le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 60 m² maximum.

En secteurs « STECAL » :

Nb	L'emprise au sol maximum cumulée est limitée à 80 m ² .
Nc	L'emprise au sol maximum est limitée à 0,05 (5 %) de l'emprise du secteur Nc
Ne	L'emprise au sol maximum est limitée à 0,05 (5 %) de l'emprise du secteur Ne <i>Les emprises au sol des caveaux ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.</i>
NL	L'emprise au sol maximum est limitée à 0,15 (15 %) de l'emprise du secteur NL
Nt	L'emprise au sol maximum est limitée à 100 m ² .

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

1.2. Hauteur maximale

En zone N :

1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

2/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la habitation existante.

3/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

4/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteurs « STECAL » :

Nb	La hauteur maximale est limitée à la hauteur existante du bâti à la date d'approbation du PLU.
Ne	La hauteur maximale est limitée à 4,5 m.
NL	La hauteur maximale est limitée à 6,5 m.
Nt	La hauteur maximale est limitée 6,5 m

En secteur Nc :

Nc	La hauteur maximale est limitée à 6,5 m.
-----------	--

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En zone N :

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie, dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions annexes :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

En secteurs « STECAL » :

Nb	Implantation : - soit à l'alignement - soit en continuité des constructions existantes - soit à 5 m minimum de l'alignement des voies
Ne	Implantation à : - 5 m minimum de l'alignement des voies
NL	Implantation à : - 5 m minimum de l'alignement des autres voies Aucune construction ne peut s'implanter à moins 75 mètres de l'axe de la RD 733.
Nt	Implantation à : - 10 m minimum - ou en extension des constructions existantes

En secteur Nc :

Nc	Implantation à : - 10 m minimum de l'alignement Aucune construction ne peut s'implanter à moins 75 mètres de l'axe de la RD 728.
-----------	--

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone N :

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées :

- soit dans le prolongement des façades existantes
- soit à une distance minimale de 10,00 m de la limite séparative

En secteurs « STECAL » :

Nb	Implantation à : - soit en limite - soit en continuité des constructions existantes - soit à 10 m minimum des limites
-----------	--

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Ne	Implantation à : - 5 m minimum des limites, sauf extension de constructions existantes
NL	Implantation à : - 10 m minimum des limites, sauf extension de constructions existantes
Nt	Implantation à : - 10 m minimum des limites, sauf extension de constructions existantes

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

En secteur Nc :

Nc	Implantation à : - 10 m minimum des limites
-----------	--

N II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

CLOTURES

Recommandations :

Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a/ Sont interdits :

. l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- . l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces, sauf pour les bâtiments agricoles.
- . les bâtiments préfabriqués légers sont interdits, sauf pour les constructions purement agricoles. Au-dessus de 4,00 mètres, les façades devront être revêtues d'un bardage de bois ou équivalent, sauf impossibilité technique.

b/ Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs du ton du matériau employé, et arasés au nu de ce matériau.

Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

d) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

e) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

f) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

g) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

g) Pour les isolations par l'extérieur, les panneaux extérieurs devront être enduits (le bardage bois est interdit)

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les sens de faitage des bâtiments agricoles doivent respecter le sens dominant des toitures existantes.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les bardages en tôle sont interdits.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

CLOTURES

En zone N :

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- par des murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum s'ils sont en continuité de clos ou murs pleins existants
- ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives, sans soubassement maçonné visible.
- ou de piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Les enduits seront de même nature et même aspect que ceux des murs de la construction principale.

- En limite séparative :

Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

En secteurs Nb, Nc, NL, Nt :

- Les clôtures neuves doivent être réalisées en respectant le caractère paysager environnant et les clôtures adjacentes.

En zone N et secteurs :

Dans tous les cas, les types de clôtures d'aspect :

- . tôle ondulée,
 - . Fibrociment,
 - . les clôtures faussement "décoratives"
- sont interdits.

Les dispositions de l'article N II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. La meilleure intégration doit être de toute façon recherchée par la position.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

Pour toutes les constructions, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, en privilégiant la pose sur un pan complet de toiture.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.

Sur les autres immeubles l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Ils sont interdits en secteur Nb.

b) Les éoliennes domestiques

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Elles sont interdites en secteur Nb.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

La végétation d'arbres repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Les arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus, sauf contrainte sanitaire.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Des préconisations concernant ces essences sont annexées au présent document.

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Des préconisations concernant ces essences sont données en annexe au présent document.

Les haies identifiées sur le document graphique réglementaire au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant. Ces essences sont annexées au règlement.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire ou pour la mise en œuvre d'un programme de gestion du marais portée par les structures Natura 2000 ou la collectivité.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Le remplacement par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage, est alors prescrit (surface équivalente ou supérieure), sur le territoire communal.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un boisement devra être planté dans les mêmes proportions que celui détruit (surface équivalente ou supérieure), sur le territoire communal.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

N II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

N-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Aucun accès direct individuel n'est autorisé sur la RD728.

Les liaisons douces piétons et / ou vélos identifiées sur le document graphique règlementaire doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Zone N et secteurs Nb, Nc, Ne, NL, Nt

ANNEXES

ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEURS - CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

La palette de couleurs est donnée à titre indicatif.

Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus).

Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.

Il est toutefois conseillé de se rapprocher des services de la commune d'implantation pour chaque projet.

Bassin de Marennes

Variations colorées, quartiers balnéaires

	
RAL 1014	RAL 1032
	
RAL 2001	RAL 3000
	
RAL 5012	RAL 6019
	
RAL 6029	Non référencé RAL

Couleurs claires, maisons de ville

	
RAL 1001	RAL 1015
	
RAL 2001	RAL 7032
	
RAL 7035	RAL 7044
	
RAL 9016	Non référencé RAL

Palette des bourgs et villages

			
RAL 3011	RAL 5000	RAL 5007	RAL 5008
			
RAL 5024	RAL 6009	RAL 6012	RAL 6017
			
RAL 6034	RAL 7031	Non référencé RAL	Non référencé RAL

ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET POUR LES HAIES PROTEGEES ET CLOTURE VEGETALE A CREER OU A REQUALIFIER :

- Chêne vert
- Chêne sessile
- Chêne pédonculé
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge
- ...

DANS LES ZONES DE MARAIS

- Tamaris
- ...

ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS EN ZONES SUBMERSIBLES – CARTES ET PRESCRIPTIONS PAC 2016



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
SUARDD- Prévention des risques

La Rochelle, le 15 DEC. 2016

Porter à connaissance complémentaire

**relatif à la prise en compte des risques littoraux (érosion côtière et submersion marine)
dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols
des communes du bassin de la Seudre et des marais de Brouage
(ZONE EN SUBMERSION MARINE)**

La présente note a pour objet de porter à connaissance les éléments complémentaires à prendre en compte concernant les risques érosion côtière et submersion marine sur les communes de l'estuaire de la Seudre et des marais de Brouage, suite à la définition de leurs aléas respectifs dans le cadre de l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels sur ces deux bassins.

Ce dernier reprend et complète le porter à connaissance précédent du 22 juin 2012.

Le présent porter à connaissance est établi au regard des aléas et des critères de constructibilité définis en application :

- des dispositions de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux,
- des principes du guide méthodologique Plan de Prévention des Risques Littoraux de mai 2014.

Il convient de rappeler que la prise en compte du risque relève de la responsabilité collective de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur les territoires, l'État, les collectivités en premier lieu, mais également les acteurs économiques, la population, ...

I - Éléments de connaissance

Pour rappel, les éléments de connaissance au regard des risques naturels érosion côtière, submersion marine et inondation fluviale sont les suivants :

1. L'atlas des risques d'inondation en Charente-Maritime (1998),
2. L'atlas des risques littoraux en Charente-Maritime (1999),
3. Le dossier « éléments de mémoire de la tempête du 27 décembre 1999 »,
4. Le dossier « éléments de mémoire sur la tempête Xynthia du 27 et 28 février 2010 » (REX Xynthia),

Une description de ces éléments est fournie au sein du porter à connaissance du 22 juin 2012.

II – Caractérisation et qualification des aléas érosion côtière, submersion marine et inondation fluviale sur le bassin de la Seudre et des marais de Brouage

II.1 – L'érosion littorale :

Le recul du trait de côte est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction de sédiments, aménagements et ouvrages de protection contre la mer, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

Le recul du trait de côte correspond à une évolution sur le long terme du trait de côte (100 ans),

I/11

observable à des échelles de temps de plusieurs décennies, consécutive à une tendance à l'érosion. Par ailleurs, à court terme, l'érosion peut aussi être observée de manière ponctuelle après un événement tempétueux comme ce fut le cas lors de Xynthia, ou lors des épisodes de grandes marées de l'hiver 2013-2014.

Compte-tenu de son caractère irréversible, l'aléa érosion littorale est toujours qualifié de fort.

II.2 – La qualification des aléas de submersion marine :

Pour rappel, les principes de qualification des aléas au regard de la circulaire du 27 juillet 2011 reposent sur un croisement de :

- **la hauteur d'eau** (différence entre la cote du niveau de plan d'eau de l'événement de référence et la cote topographique du terrain naturel) :
 - $0 < H < 0,50$ m (faible),
 - $0,50 \leq H < 1,00$ m (modérée),
 - $H \geq 1,00$ m (forte).
- **la dynamique de submersion** (vitesse du courant, effets dynamiques particuliers, vitesse de remplissage des cuvettes...) :
 - $0 < V < 0,20$ m/s (lente),
 - $0,20 \leq V < 0,50$ m/s (moyenne),
 - $V \geq 0,50$ m/s (rapide).

Aussi, la qualification des aléas submersion marine est déclinée de la manière suivante :

<u>Aléa faible :</u>	Hauteur d'eau inférieure à 0,50 m avec une dynamique de submersion lente.
<u>Aléa modéré :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 0,50 m et inférieure à 1 m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne, ou une hauteur d'eau inférieure ou égale à 0,50 m avec une dynamique de submersion moyenne.
<u>Aléa fort :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne, ou hauteur inférieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion rapide.
<u>Aléa très fort :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion rapide.

Tableau de croisement pour la qualification de l'aléa submersion

Vitesse (m/s) \ Hauteur (m)	0 à 0,20	0,20 à 0,50	Supérieure à 0,50
0 à 0,50	Faible	Modéré	Fort
0,50 à 1,00	Modéré	Modéré	Fort
Supérieure à 1,00	Fort	Fort	Très fort

D'autre part, au titre de la circulaire, deux cartes d'aléas doivent être définies pour évaluer ensuite les règles d'urbanisation à prendre en compte sur le territoire, vis-à-vis du risque de submersion. Ces cartes considèrent des élévations différenciées du niveau marin (estimées au large des cotes) liées au changement climatique :

- un aléa court terme : événement de référence + 20 cm,
- un aléa long terme (100 ans) : événement de référence + 60 cm.

Pour mémoire, l'événement de référence doit correspondre à l'événement historique avéré le plus fort de période de retour au moins centennale ou à défaut un événement calculé de période de retour centennale. Sur le secteur d'études du bassin de la Seudre et des marais de Brouage, deux événements historiquement importants ou d'intensité similaire se sont produits en 10 ans (tempête Martin en décembre 1999 et Xynthia en février 2010). Pour autant, ils ne peuvent être qualifiés de centennaux. C'est pourquoi un événement de référence calculé a été retenu reposant sur la combinaison des conditions marégraphiques et de la houle de la tempête Xynthia (2010) associées à la force et à la direction du vent de la tempête Martin (1999).

II.3 - La bande de précaution

La circulaire du 27 juillet 2011 a également introduit la notion de bande de précaution.

Il s'agit de la zone où, suite à une surverse, des brèches ou une rupture totale de l'ouvrage de protection, la population serait en danger du fait des hauteurs ou des vitesses d'écoulement.

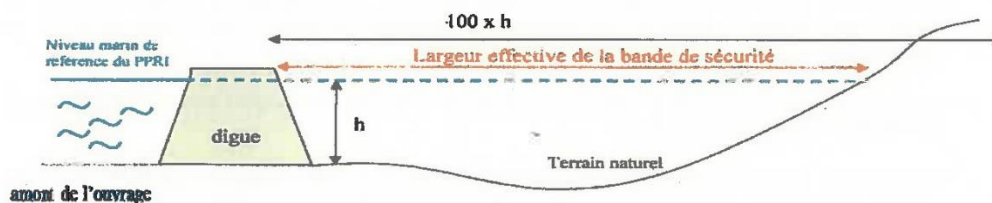
Cette bande de précaution doit être rendue inconstructible dans le règlement du PPR.

Par défaut, cette bande de précaution (ou de « sur-aléa ») est définie par l'application d'une distance forfaitaire : 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage (face par laquelle arrive l'eau) et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage, sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF du niveau marin de référence du PPRL.

Cette bande forfaitaire pourra éventuellement être adaptée notamment sur la base d'éléments techniques fournis par le gestionnaire de l'ouvrage, mais ne pourra dans aucun cas être inférieure à 50 mètres (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF du niveau marin de référence du PPRL).

Cette bande apparaît sur les cartes d'aléas jointes en annexe sous la forme d'une **ligne rouge**.

S'il n'y a pas d'ouvrage, il n'y a pas de bande de précaution.



L'ensemble des cartes suivantes sont jointes au présent document :

- les cartes de l'aléa érosion côtière,
- les cartes de l'aléa submersion marine, des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour l'événement de référence court terme.
- les cartes de l'aléa submersion marine, des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour l'événement de référence long terme.

III - Modalités d'application des critères d'urbanisation

Les critères d'aménagement indiqués ci-dessous pour les zones soumises à la submersion marine répondent pour tout ou partie :

- aux directives de la circulaire du 27 juillet 2011 avec quelques adaptations au contexte local en aléa modéré (adaptations prévues par la circulaire), pour ne pas accroître la vulnérabilité déjà importante de ce territoire et prendre en compte la spécificité des activités liées à l'eau,
- aux principes du guide méthodologique « Plan de Prévention des Risques Littoraux » de mai 2014.

Ces critères permettent en effet de répondre aux objectifs généraux de prise en compte du risque dans l'aménagement :

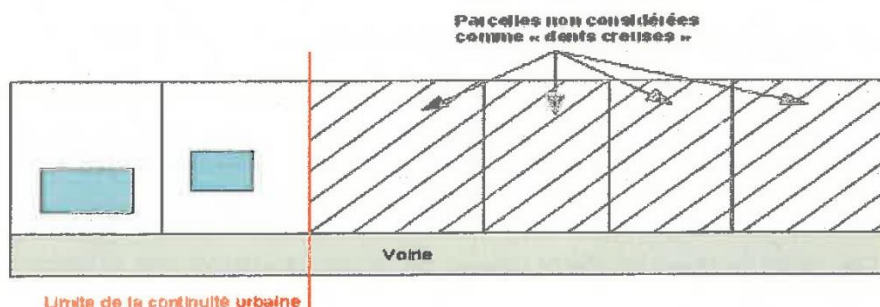
- ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones,
- préserver les champs d'expansion des eaux.

III.1 - Quelques définitions

À titre non exhaustif, les notions d'activité et d'aménagement sont précisées ci-dessous :

- **Activités** : activités commerciales (hôtels, restaurants, commerces, salles de sport), industrielles, artisanales, touristiques (office du tourisme, musée, etc...).
- **Activités liées à la conchyliculture¹** : activités liées à l'élevage et au traitement des coquillages (huîtres, moules, palourdes, coques, etc...).
- **Activités nécessitant la proximité de l'eau²** : pontons de pêche au carrelet, capitaineries, bâtiments d'exploitation portuaire, installations techniques destinées aux activités sportives ou nautiques liés à la plage (local de stockage de matériel, etc...), etc ...
- **Aménagements** :
 - terrains de camping, parcs et jardins, aires de jeux, terrains de sport ou de loisirs de plein-air, parcs de stationnement,
 - installations techniques liées au fonctionnement des stations de prélèvement d'eau, postes de refoulement des eaux usées, stations d'épuration,
 - infrastructure de transport, réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Annexes** : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal **sans possibilité de communication intérieure** entre les deux bâtiments, ayant vocation de local technique pour piscine, abri de jardin, abri à bois, serres, garage, remise, terrasse non fermée, véranda...
- **Bâtiments sensibles** : bâtiments scolaires, crèches, maisons de retraite, hôpitaux, bâtiments liés à la gestion de crise et au retour à la normale (casernes de pompiers, mairies...).
- **Emprise au sol** : dans le cadre du présent porter à connaissance, l'emprise au sol d'une construction est liée à la notion de régime hydraulique. Ainsi, l'emprise au sol est définie comme l'emprise de toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux de submersion.
- **Extension** : agrandissement du bâtiment principal d'habitation ou d'activité **avec communication intérieure** entre les deux bâtiments.
- **Dent creuse** : parcelle ou ensemble de parcelles, situées entre deux bâtiments, non bâties et créant une discontinuité du front dense ou continu. Au sens du présent document, la notion de « dent creuse » est à apprécier au sens du régime d'écoulement des eaux (obstacles aux écoulements) et non au vu de l'aspect architectural ou urbanistique.

A contrario, n'est pas une dent creuse la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation, à partir du moment où elle n'est pas cernée de constructions insérées dans un tissu dense. De même, un groupe de parcelles pouvant accueillir un lotissement de résidences individuelles ne peut être considérée comme dent creuse.



1 Activités faisant l'objet d'un traitement particulier (Cf. tableau page 10)
 2 Activités faisant l'objet d'un traitement particulier (Cf. tableau page 11)

III.2 - Érosion littorale

En matière d'érosion littorale, l'aléa résultant d'un événement est irréversible. Aussi, le risque est toujours qualifié de fort. Par conséquent, quel que soit le type d'occupation du sol, le principe d'inconstructibilité totale prévaut.

III.3 - Submersion marine

III.3.1 - Principes généraux

- **Extensions et surélévations** : Les extensions au sol et la surélévation des bâtiments ne devront pas conduire à une augmentation significative de la population.
- **Clôtures** : Le principe de la transparence hydraulique devra être respecté (exemple : clôtures à fils, grillages largement ajourés, etc...). Aussi, la réalisation de clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux est interdite sauf si elles sont indispensables pour des raisons architecturales ou paysagères selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (dans ce cas, un aménagement de type barbacanes en pied de mur devra être prévu).
- **Les remblais** : Sont interdits tous remblais, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction, à l'exclusion des terrasses, sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence.

III.3.2 – Les cotes de référence ou « cote plancher »

La lecture des cotes visées dans le présent document est donnée par référence aux documents suivants :

- **cote de l'aléa à court terme (CT)** : carte intitulée A-CT-... « carte des limites de zones inondables du PPR », sert à déterminer les conditions de constructibilité des terrains,
- **cote de l'aléa long terme (LT)** : cartes intitulées A-LT-..., 1/2 (et suivantes, éventuellement) « carte des limites de zones inondables du PPR », sert à déterminer les cotes plancher des projets.

Dans les cartographies jointes au présent porter à connaissance, les cotes de références sont matérialisées de deux manières différentes :

- un point assorti d'une **étiquette verte** présentant une cote : cette matérialisation est principalement utilisée dans les secteurs en « cuvette » où l'ensemble du plan d'eau présente la même altimétrie.
Dans ce cas, tous les projets rayonnant autour de ce point sont instruits sur la base de la cote figurant à côté du point.
- une **ligne verte** sur laquelle est apposée une cote (isocote) : cette représentation est utilisée lorsque le plan d'eau fait l'objet d'un amortissement. Ainsi, lorsque le projet se situe entre deux isocotes, la cote plancher retenue sera celle de l'isocote la plus pénalisante.

La **ligne bleue** matérialise la limite de la zone inondable pour les événements de référence court et long termes.

Les cotes présentes sur les cartographies sont exprimées en mètre dans le référentiel altimétrique NGF (IGN 69). À titre d'exemple, le chiffre « 4.30 » sur une carte signifie 4.30 m NGF.

Dans toutes les zones où l'on constate un écart mesuré entre les cotes court terme (événement de référence +20cm) et les cotes long terme (événement de référence + 60cm) inférieur à 20 cm, et afin d'assurer la mise en sécurité des personnes, les cotes plancher retenues seront calculées sur la base des cotes court terme additionnées de 20 cm (soit (événement de référence +20cm) + 20 cm).

Les cotes planchers requises pour les différents projets sont précisées dans le corps de texte des principes réglementaires des pages 7 à 11.

- Lorsque ces dernières n'y figurent pas, il conviendra d'appliquer les dispositions suivantes :
- Tout projet dont les extensions au sol ou par surélévation : à la cote de l'aléa long terme (LT) (événement de référence + 60cm).
 - Annexes en « dur » : à la cote de l'aléa court terme (CT) (événement de référence + 20cm).
 - Annexes en « matériaux légers » : à la cote du terrain naturel (TN).

III.3.3 - Signification des abréviations dans les tableaux ci-après :

CT :	Aléa Court Terme
LT :	Aléa Long Terme
TN :	Terrain naturel
ZN :	Zones naturelles

ZU :	Zones urbanisées
ZU f :	Zones fortement urbanisées ou centre urbain
Faib :	Aléa faible
Mo :	Aléa modéré
TF :	Aléa très fort

En matière de densification urbaine, il est généralement fait une analogie avec les zones urbaines définies dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) tel que :

- Zones fortement urbanisées ou centre urbain : zone Ua,
- Zones urbanisées : zone U.

La notion de densification urbaine intervient principalement pour le traitement des projets d'**habitation en aléa fort**, et d'**activités et d'aménagement en aléa modéré à fort**.

III.3.4 – Les surfaces autorisées :

Pour l'application des dispositions des tableaux suivants, les surfaces exprimées en m² correspondent :

- pour les surélévations, à des surfaces planchers au titre du code de l'urbanisme,
- pour les constructions nouvelles ou extension au sol, à des surfaces d'emprise hydraulique comptabilisées à partir de l'extérieur des murs.

III.4 - Bande de sur-aléa ou zone d'extrême danger (zones naturelles ou urbanisées)

Pour l'application des dispositions du tableau ci-dessous en matière de « cote plancher », il convient de se reporter au paragraphe III.3.2 - Les cotes de référence et « cote plancher ».

Par ailleurs, il est rappelé que les zones de sur-aléa ou d'extrême danger apparaissent sur les cartes d'aléas jointes en annexe par une **ligne rouge**.

Nature d'occupation	Principes réglementaires
Habitat	Principe d'inconstructibilité. Sont toutefois admises : * les annexes en matériaux légers (15m² maxi), * les zones « refuges », (6m² + 1m²/personne) – Cf. guide spécifique aux zones jaunes de Xynthia....
Activités liées à la conchyliculture	Principe d'inconstructibilité Sont toutefois admises : * les extensions des bâtiments ostréicoles limitées à 50 m² sans création d'espace de sommeil ¹, * les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique, * les créations de locaux limitée à 30m² permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation ¹.
Activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau	Principe d'inconstructibilité Sont toutefois admises : * les extensions des bâtiments existants par augmentation de l'emprise au sol limitée à 30m² ¹.
Autres activités y/c agricoles	Principe d'inconstructibilité totale.
Aménagements	Principe d'inconstructibilité totale.

¹ avec mise hors d'eau des équipements sensibles

1 – Habitat

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN		4	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
ZU																				
ZU f		4	4	4	4		3	3	3	3			2	2	2				1	1

- 1 - Principe général d'inconstructibilité.

Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).*

Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

 - les extensions par surélévation des constructions existantes, mais sans création de logement, limitées à 30 m²,
 - les annexes en matériaux légers (15 m² maximum).
- 2 - Principe général d'inconstructibilité.

Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).*

Par exception au principe général d'inconstructibilité, et sans toutefois conduire à une création de logement, sont admises :

 - les extensions par surélévation des constructions existantes limitées à 30 m². En cas de non réalisation de l'extension au sol prévue à l'alinéa suivant, la surface de plancher maximum peut être portée à 60 m² maximum par cumul des surfaces autorisées pour les extensions au sol et pour les extensions par surélévation,
 - les extensions au sol ou les annexes en « dur » dans la limite de 30 m²,
 - les annexes en matériaux légers (15 m² maximum).

À noter que le changement de destination d'une activité ou autre vers un logement est interdit.

- 3 - Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...) pour tout projet autre que les extensions et les annexes pour lesquelles les cotes plancher sont définies au chapitre III.3.2.

L'occupation du sol finale sera limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet).

Par exception au principe général de constructibilité : inconstructibilité, notamment pour les logements, si l'accès se situe en aléa modéré ou fort sur la carte de l'événement de référence +20 cm (A-CT-...).
- 4 - Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...) pour tout projet autre que les extensions et les annexes pour lesquelles les cotes de référence sont définies au chapitre III.3.2.

* Les valeurs des cotes de référence (« cote plancher ») sont définies au chapitre III.3.2

2 - Activités liées à la conchyliculture

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																				
ZU m																				
ZU f																				

1 - Principe général d'inconstructibilité.
Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments ostréicoles limités à 200 m² (existant+projet) sans création d'espace de sommeil,¹
- les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique,
- les créations de locaux, limitées à 30m², permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation.¹

2 - Principe général d'inconstructibilité.
Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant+projet).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments ostréicoles sans création d'espace de sommeil,¹
- les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique,
- les créations de locaux, limitées à 30m², permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation.¹

¹ avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote de l'événement de référence +20 cm (voir isocotes de la carte A-CT-...)

3 - Activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																									
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																									
ZU m	2	2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
ZU f																									

- 1 - Principe général d'inconstructibilité, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
- Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les extensions des bâtiments existants par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 30m².
- 2 - Principe de constructibilité limitée, possibilité de construction et d'extension limitées à 50% de la superficie du terrain (existant+projet).
- Sont admises :
- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments existants.

avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote de l'événement de référence +20 cm (voir isocotes de la carte A-CT-...).

4 - Autres activités et aménagements

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN		5	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
Tt ZU																				
ZU m		5	5	5	5		4	4	4	4									1	1
ZU f															1	1				

- 1 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée par surélévation dans les conditions définies ci-dessous.
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les extensions par surélévation des constructions existantes, mais sans création de logement et limitées à 50 m² avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...).
- 2 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée au plus à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet) avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les extensions par surélévation des constructions existantes, limitées à 50 m², mais sans création de logement,
 - les extensions par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 50 m².
- 3 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet) avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les constructions de bâtiments diurnes ou publics dans les « dents creuses », à l'exception des bâtiments dits sensibles ou liés à la gestion de crise,
 - les extensions par surélévation des constructions existantes, limitées à 50 m², mais sans création de logement,
 - les extensions par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 50 m².
- 4 - Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...) pour tous les nouveaux bâtiments, y compris les extensions au sol, limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet).
• Par exception au principe général de constructibilité : inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.
- 5 - Constructibilité.
- Cote plancher à long terme pour les logements et les nouveaux bâtiments à l'exception des extensions et des annexes pour lesquelles les cotes de référence sont définies au chapitre III.3.2.
 - Par exception au principe général de constructibilité : inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

Les campings

- Les prescriptions concernant les bâtiments dans le périmètre du camping (accueil, sanitaires...) sont les mêmes que celles définies dans le chapitre des « Activités et aménagements ».
- Aucune augmentation de la capacité d'accueil ou du nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs (RML) ne sera admise.

Les parcs de stationnement sont admis au niveau du terrain naturel, sous réserve :

- que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que l'exploitant mette en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure (cf. en ce sens la loi sur l'eau),
- d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde (PCS).

